



REGLEMENTATION PROVINCIALE

Abrogée par :
- Délibération n° 41-2006/APS du 28 septembre 2006

M1

DELIBERATION **n° 18-96/APS du 27 juin 1996** *relative à l'urbanisme commercial*

L'ASSEMBLEE DE LA PROVINCE SUD,

Délibérant conformément à la loi n° 88-1028 du 9 novembre 1988 portant dispositions statutaires et préparatoires à l'autodétermination de la Nouvelle-Calédonie en 1998, modifiée par la loi 95-173 du 20 février 1995 ;

VU la délibération modifiée n° 19 du 8 juin 1993 relative aux permis de construire ;

A adopté en sa séance 27 juin 1996, les dispositions dont la teneur suit :

Modifiée par :
-Délibération n° 24-2003/APS du 18 juillet 2003

Article 1

La liberté et la volonté d'entreprendre sont les fondements des activités commerciales et artisanales. Celles-ci s'exercent dans le cadre d'une concurrence claire et loyale.

Le commerce et l'artisanat ont pour vocation de satisfaire les besoins des consommateurs, tant au niveau des prix que de la qualité des services et des produits offerts. Ils doivent contribuer à l'amélioration de la qualité de la vie, à l'animation de la vie urbaine et rurale et accroître la compétitivité de l'économie.

Les pouvoirs publics veillent à ce que l'essor du commerce et de l'artisanat permette l'expansion de toutes les formes d'entreprises, indépendantes, groupées ou intégrées, en évitant qu'une croissance désordonnée des formes nouvelles de distribution ne provoque l'écrasement de la petite entreprise et le gaspillage des équipements commerciaux.

Chapitre II Commission provinciale d'urbanisme commercial

Sous-chapitre I - Organisation

Article 2

Il est créé une commission provinciale d'urbanisme commercial chargée de donner son avis au président de l'assemblée de province sur les demandes d'autorisation qui lui sont présentées.

La commission doit se prononcer suivant les principes définis à l'article 1^{er} compte tenu de l'état des structures du commerce et de l'artisanat, de l'évolution de l'appareil commercial de la province, des orientations à moyen et long terme des activités urbaines et rurales et de l'équilibre souhaitable entre les différentes formes de commerce.

Article 3

Remplacé par délib n° 24-2003/APS du 18/07/2003, art.1

Préalablement à l'octroi du permis de construire, s'il y a lieu, et avant réalisation du projet, si le permis de construire n'est pas exigé, sont soumis pour autorisation d'exploitation au président de l'assemblée de province après avis de la commission provinciale d'urbanisme commercial les projets :

1°) de création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 300 m² résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;

2°) d'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 300 m² ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;

3°) de création ou d'extension d'un ensemble commercial d'une surface de vente totale supérieure à 300 m² ou devant dépasser le seuil par la réalisation du projet ;

4°) de réutilisation à usage de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 300 m² libérée à la suite d'une création de magasin par transfert d'activités existantes, quelle que soit la date à laquelle a été autorisé ce transfert ;

5°) de réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 300 m² dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant deux ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux ;

6°) de changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 300 m².

La création ou l'extension de commerces de véhicules automobiles et de bateaux ainsi que la création ou l'extension de halles et marchés d'approvisionnement au détail couverts ou non, établis sur les dépendances du domaine public et dont la création est décidée par le conseil municipal, ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale.

Par réalisation du projet, il convient d'entendre l'ouverture au public de la surface de vente.

Les notions « d'ensemble commercial » et de surface de vente sont précisées à l'annexe I de la présente délibération.

Article 4

Remplacé par délib n° 24-2003/APS du 18/07/2003, art.2

La commission provinciale d'urbanisme commercial est présidée par le président de la province ou son représentant qui ne prend pas part au vote.

Elle est composée des membres suivants :

A -Quatre élus locaux :

- le maire de la commune où il est projeté d'implanter l'établissement commercial ou son représentant,
- 3 membres de l'assemblée de province ou leurs suppléants

B- Trois représentants des chambres consulaires concernées :

- le président de la chambre de commerce et d'industrie et un membre de la chambre consulaire ou leurs représentants,
- le président de la chambre de métiers ou son représentant.

C - Deux représentants des associations de consommateurs :

- 1 représentant de l'Association FO Consommateurs
- 1 représentant de l'Union Fédérale des Consommateurs QUE CHOISIR

D - 1 représentant de l'association « Centre Ville » de la commune concernée.

E - 1 représentant de l'A.D.U.A.

Article 5

Abrogé par délib n° 24-2003/APS du 18/07/2003, art. 13

-Abrogé

Article 6

Remplacé par délib n° 24-2003/APS du 18/07/2003, art.3

Le directeur du développement économique, de la formation professionnelle et de l'emploi de la province assiste aux séances de la commission.

Article 7

Abrogé par délib n° 24-2003/APS du 18/07/2003, art. 13

-Abrogé

Article 8

Le secrétariat de la commission provinciale d'urbanisme commercial est assuré par un fonctionnaire de la direction du développement économique, de la formation professionnelle et de l'emploi.

Sous-chapitre II - Fonctionnement

Article 9

Modifié par délib n° 24-2003/APS du 18/07/2003, art.4

Un mois au moins avant la réunion, les membres de la commission reçoivent par lettre recommandée avec demande d'avis de réception communication de l'ordre du jour, lequel porter à leur connaissance les demandes à examiner.

Article 10

Modifié par délib n° 24-2003/APS du 18/07/2003, art.5

Une fiche analytique est établie par le secrétariat de la commission sur chaque projet à examiner. Elle résume les caractéristiques principales du projet et comporte tous les éléments d'information permettant à la commission d'exercer son pouvoir d'appréciation dans les conditions prévues à l'article 2 ci-dessus.

Cette fiche est adressée aux membres avant la réunion.

Article 11

La commission ne peut délibérer que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième convocation, sur le même ordre du jour, fixe une nouvelle date de réunion dans un délai minimum de huit jours. Aucune condition de quorum n'est alors imposée pour cette seconde séance.

La commission vote à bulletin secret.
Le président ne prend pas part au vote.

La commission se prononce à la majorité relative. En cas d'égalité des suffrages, l'avis est réputé favorable.

Article 12

Les membres de la commission sont tenus de garder le secret tant sur les délibérations que sur les documents dont ils ont eu connaissance à l'occasion de leurs fonctions.

Article 13

La commission entend, à sa requête, le demandeur. Elle peut convoquer toute personne susceptible d'éclairer sa décision.

Article 14

La commission peut faire établir notamment par la chambre de commerce et d'industrie ou par la chambre de métiers, des rapports d'instruction sur chaque dossier qui lui est soumis.

Elle forme sa conviction par tous moyens à sa convenance.

Article 15

La commission doit formuler son avis sur les demandes d'autorisation dans un délai de trois mois à compter du dépôt de chaque demande et ses avis doivent être motivés en se référant notamment aux dispositions de l'article 2.

La commission peut, si elle estime ne pas disposer d'éléments suffisants pour forger sa conviction, surseoir à statuer. Elle doit être reconvoquée dans un délai maximum d'un mois et ce délai de sursis à statuer suspend le délai d'instruction de trois mois visé ci-dessus.

Si, à l'expiration du délai de trois mois, la commission dûment convoquée n'a pas formulé d'avis, ce dernier est réputé avoir été rendu.

La commission a connaissance des demandes déposées au moins un mois avant d'avoir à statuer.

Article 16

Modifié par délib n° 24-2003/APS du 18/07/2003, art.6

Le procès-verbal des délibérations de la commission est signé par le président.

Un exemplaire en est adressé sans délai à chaque membre de la commission. Les observations qui peuvent être faites par les membres de la commission figurent au procès-verbal de la séance suivante.

Article 17

Modifié par délib n° 24-2003/APS du 18/07/2003, art.7

Après que la commission provinciale d'urbanisme commercial se soit prononcée ou qu'elle ait été dessaisie, le président de l'assemblée de province prend une décision motivée notamment en se référant aux dispositions de l'article 2.

Il peut accorder ou refuser l'autorisation de manière expresse ou tacite. Passé un délai de 21 jours à compter de l'avis de la commission ou de son dessaisissement, l'autorisation est réputée accordée.

L'autorisation n'est ni cessible ni transmissible.

La notification de la décision motivée est faite par le secrétariat au demandeur soit par la voie administrative contre décharge, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avant l'expiration du délai prévu du deuxième alinéa du présent article.

A défaut de cette notification l'autorisation est réputée accordée.

Le président doit en outre faire publier la décision au journal officiel de la Nouvelle-Calédonie.

Chapitre III - Instruction de la demande d'autorisation

Article 18

Modifié par délib n° 24-2003/APS du 18/07/2003, art.8

La demande d'autorisation est présentée soit par le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain ou à exploiter commercialement l'immeuble :

La demande précise :

- l'identité du demandeur et la qualité en laquelle il agit ;
- la situation et la superficie du terrain d'implantation ;
- la nature des travaux et la destination des constructions ;
- la surface de vente et la répartition de la surface totale ainsi que la répartition des surfaces de vente envisagées ;
- le cas échéant, les extensions ou transformations envisagées.

Il est joint à la demande une notice de renseignements dont le contenu est défini en annexe. Elle comporte notamment des informations relatives à l'entreprise intéressée, à la nature et aux formes du ou des commerces envisagés, à l'importance des effectifs du personnel et à l'étude du marché.

Une étude de l'impact économique et social du projet doit obligatoirement accompagner :

1°) toute demande concernant à titre principal l'un des secteurs commerciaux suivants :

- commerce de détail alimentaire,
- commerce de détail de quincaillerie,
- commerce de détail de bricolage.

L'activité est considérée être exercée à titre principal dès lors que la vente des produits concernés participe à plus de 35% des ventes totales.

2°) toute demande concernant une surface de vente supérieure à 1000 m².

Le Bureau de l'assemblée de province est habilité à modifier ou compléter la liste des secteurs économiques concernés par la production de l'étude d'impact ainsi qu'à modifier le seuil de la surface de vente au delà duquel l'étude d'impact est exigée.

Il est joint également un exemplaire du certificat d'urbanisme.

Article 19

La demande d'autorisation établie en six exemplaires est, avec le dossier qui l'accompagne, soit adressé au président de la province sud sous pli recommandé avec demande d'avis de réception, soit déposée contre décharge au secrétariat de la commission.

Article 20

Dès réception de la demande, si le dossier est complet, le président fait connaître au demandeur son numéro d'enregistrement et la date avant laquelle, compte tenu des délais impartis à la commission pour statuer, la décision doit lui être notifiée. Le délai d'instruction court à compter du jour de la décharge ou de l'avis de réception prévus à l'article précédent.

Article 21

Si le dossier est incomplet, le président, dans les quinze jours de la réception de la demande, invité l'intéressé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à fournir les pièces complémentaires. Lorsque toutes ces pièces ont été produites il est fait application de l'article précédent et le délai d'instruction court à compter de la réception de la dernière pièce complétant le dossier.

Article 22

Modifié par délib n° 24-2003/APS du 18/07/2003, art.9

Lorsque, après délivrance de l'autorisation, le projet subit des modifications substantielles en ce qui concerne la nature du commerce ou les surfaces de vente, une nouvelle demande doit être présentée. Les renseignements fournis à l'appui de cette demande sont limités à la description des modifications envisagées. Le président saisit à nouveau la commission qui doit statuer dans le délai de deux mois.

Chapitre IV - Dispositions générales

Article 23

Complété par délib n° 24-2003/APS du 18/07/2003, art.10

L'autorisation est périmée si, à compter de la date de la notification ou de la date à laquelle l'autorisation est réputée accordée, l'opération envisagée n'a pas été entreprise dans le délai de un an ou achevée dans un délai de trois ans.

Lorsqu'un projet n'a pas été autorisé en application de la présente délibération pour un motif de fond, une nouvelle demande ne peut être déposée pour un même projet, sur le même terrain, pendant un délai de deux ans à compter de la date de la décision.

Article 24

Remplacé par délib n° 24-2003/APS du 18/07/2003, art.11

Sans préjudice de l'application des sanctions prévues par la réglementation de l'urbanisme, est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 5^{ème} classe le fait pour quiconque, sans être titulaire de l'autorisation requise ou en méconnaissance de ses prescriptions, soit d'entreprendre des travaux aux fins de réaliser un des projets prévus à l'article 3 de la présente délibération, soit d'exploiter ou de faire exploiter une surface de vente soumise aux obligations édictées par cet article.

Dans ce dernier cas, l'amende prévue à l'alinéa précédent est applicable par jour d'exploitation et autant de fois qu'il y a de mètres carrés ouverts ou utilisés irrégulièrement pour les commerces de détail.

Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal.

La peine encourue par les personnes morales est l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-41 du code pénal.

S'il y a récidive, la peine d'amende prévue pour la récidive des contraventions de la 5^{ème} classe est applicable.

Le tribunal peut, en outre, ordonner la confiscation totale ou partielle des marchandises qui sont offertes à la vente sur cette surface.

Article 25

La composition du dossier de demande de permis de construire énumérée à l'article 3 de la délibération modifiée n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire, complétée pour son application dans la province sud, est modifiée comme suit :

« - la décision du président de l'assemblée de province si la demande a pour objet l'implantation d'un commerce soumis à la réglementation de l'urbanisme commercial ».

Article 26

A l'article 11 dernier alinéa de la délibération n° 19 du 08 juin 1973 relative au permis de construire, les mots « - en cas d'urbanisme commercial avant l'expiration du délai de recours ou, en cas de recours, avant la décision en appel du président » sont remplacés par « - en cas d'urbanisme commercial avant l'octroi ou le refus du président de l'assemblée de province ».

Article 27

Les demandes d'autorisation déposées avant la date d'entrée en vigueur de la présente délibération mais qui n'ont pas fait l'objet d'une décision de la commission ad hoc instituée par la délibération n° 10-91/APS du 14 mars 1991 sont soumises aux dispositions de la présente délibération.

Dans ce cas, le délai d'instruction prévu à l'article 15 ci-dessus court à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente délibération.

Les délibérations suivantes sont abrogées :

- délibération n° 10-91/APS du 14 mars 1991 relative à l'urbanisme commercial dans la province sud,

- délibération n° 79-91/BAPS du 13 mai 1991 portant définition des surfaces visées par l'article 3 de la délibération n° 10-91/APS,
- délibération n° 51-91/APS du 9 août 1991 complétant la délibération n° 10-91/APS.

Article 28

La présente délibération sera transmise au commissaire délégué de la République et publiée au *Journal officiel* de la Nouvelle-Calédonie.

A N N E X E I
de la délibération n° 18/APS du 27 juin 1996
Remplacée par délib n° 24-2003- du 18/07/2003, art. 12

Pour l'application de l'article 3, les notions de surfaces de vente et d'ensemble commercial visées sont définies comme suit :

A- Surface de vente :

La surface de vente à prendre en considération est la surface totale des locaux dans lesquels la marchandise est exposée et où la clientèle est autorisée à accéder en vue d'effectuer ses achats, y compris la surface au sol des vitrines d'exposition et des espaces internes de circulation et de présentation.

La zone située entre les caisses et les portes de sortie doit donc être comprise dans la surface de vente de l'établissement commercial.

En revanche, sont à exclure du calcul de celle-ci :

■ les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ou d'une galerie marchande,

■ les locaux des prestataires de service (par exemple les cafétérias, restaurants, etc.), situés à l'intérieur d'un magasin de commerce de détail ou compris dans un centre commercial.

Cependant, lorsque ces derniers locaux apparaissent comme un simple rayon d'un magasin de commerce de détail, il convient de les inclure dans la surface de vente de cet établissement.

B - Ensemble commercial :

Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

- soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;

- soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;

- soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;

- soit sont réunis par une structure juridique commune.

A ce titre, les éléments susceptibles d'être retenus pour déterminer la constitution d'un ensemble commercial sont notamment :

- une voirie, préexistante ou non, publique ou privée, ayant principalement pour vocation d'assurer la circulation interne entre les divers magasins de l'ensemble commercial ;

- des parcs de stationnement communs aux différents magasins ou contigus mais n'interdisant pas la circulation piétonne entre eux ;

- des accès piétonniers conçus pour permettre essentiellement à la clientèle de circuler entre les divers magasins ;

- des enseignes génériques, logotypes identitaires, publicités, campagnes publicitaires concertées, des panneaux de signalisation routière et des panneaux informatifs.

A N N E X E II
de la délibération n° 18-96/APS du 27 juin 1996
Remplacée par délib n° 24-2003- du 18/07/2003, art. 12

1 -Demandeur

- identité et qualité (promoteur immobilier, futur exploitant, commerçant indépendant ou société, promoteur ayant la double qualité) ;
- désignation des partenaires participant à l'opération.

2- Situation du projet

- commune ;
- localisation exacte du terrain ;
- desserte routière (actuelle et prévue)

3 - Détail du projet (avec plan à l'appui)

- importance du terrain, des constructions, des surfaces hors œuvre (surface au sol et surface totale développée), surface de vente et répartition des surfaces de vente
- nature et forme des commerces :
 - répartition des locaux :
 - + selon le type d'activités (alimentaire, non alimentaire, à détailler)
 - + selon la forme des commerces (grand magasin, magasin populaire, succursaliste, indépendant...)
 - enseigne de la ou des grandes surfaces qui interviennent comme locomotives ;
 - éléments annexes ou accessoires (station-service, jardinerie, locaux techniques, cafétéria, services)
 - parking

4- Conditions d'accès des commerçants :

- achat, location, crédit-bail,
- prix indicatif de location ou d'achat ;
- charges annuelles

5 - Emplois créés

6 - Chiffre d'affaires prévisionnel de l'équipement commercial prévu

7 - Calendrier d'exécution

Le programme sera-t-il réalisé en une ou plusieurs tranches ?.

8 - Date d'ouverture